

Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

# 3-Sterne-Plus im Herzen Aschaffenburgs

Objektnummer: 24007005

SIE IN DEN BESTEN LAGEN

RESERVIERT



KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 498 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 24007005          |
| Wohnfläche    | ca. 170 m²        |
| Dachform      | Krüppelwalmdach   |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 8                 |
| Schlafzimmer  | 5                 |
| Badezimmer    | 3                 |
| Baujahr       | 1925              |
| Stellplatz    | 2 x Garage        |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 475.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Reihenendhaus                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2019                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | Sanierungsbedürftig                                                       |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                                 |

Objektnummer: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | GAS         |
| Energieausweis gültig bis  | 26.01.2031  |
| Befuerung                  | Gas         |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieausweis          | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf        | 299.20 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H              |

Objektnummer: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## Die Immobilie



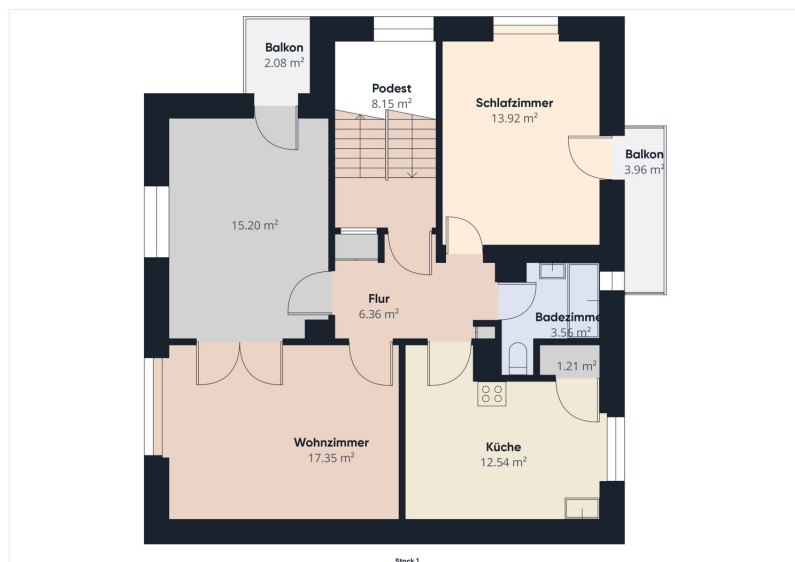
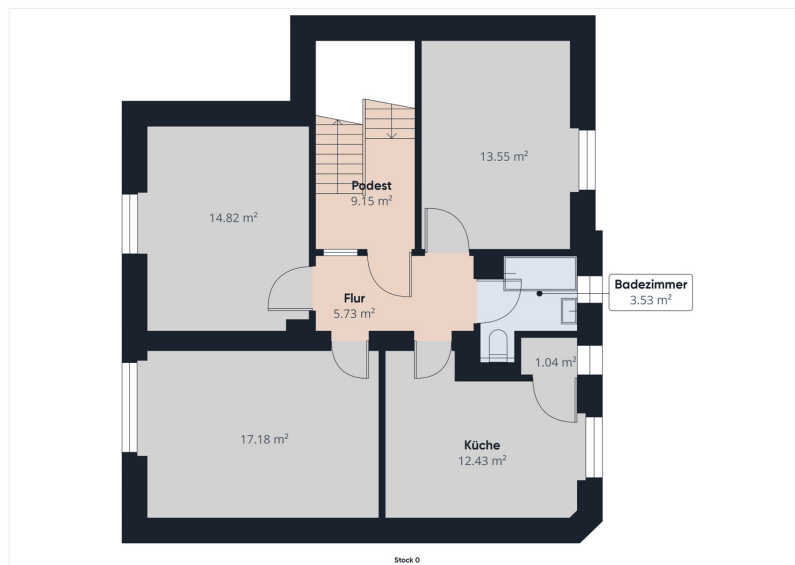
Objektnummer: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## Ein erster Eindruck

Dieses Stück Aschaffener Stadtgeschichte ist das was man heutzutage eine "Landmark Building" nennt. Denn mit seiner detailverliebten Fassade mit Sandsteinelementen in leicht erhabener Lage auf einem großen Eckgrundstück, gehört es sicherlich zu den prägenden Häusern der Innenstadt. Drei kleine baujahrtypische Wohnungen, verbunden durch eine stilvolles Treppenhaus, bieten viel Raum für Ihre persönliche Wunschvorstellung vom eigenen Wohnraum. Im Erd- und Obergeschoss stehen je ca. 65 qm Wohnfläche zur Verfügung, welche im 1. OG durch zwei kleine Balkone ergänzt werden. Die Einheit im Dachgeschoss kommt in der Summe aller hier befindlichen Räume auf rund 40 qm. Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal dieses Anwesens ist sicher die Kombination aus großzügiger Gartenfläche, Doppelgarage inklusive Nebenraum, Gartenhäuschen und solider Immobilie mit Stilelementen expressionistischer Architektur. Genau diese Punkte rechtfertigen auch die vom zukünftigen Besitzer durchzuführenden Modernisierungsmaßnahmen, welche z.B. in Form einer neuen Heizung und neuer Fenster angeraten sind. Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Objektnummer: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie**

## Alles zum Standort

Die Österreicher Kolonie in Aschaffenburg, ein charmantes Stadtviertel mit einer Einwohnerzahl von 1.656 (Stand: 31. Dezember 2018), verströmt einen einladenden und lebenswürdigen Flair. Eingebettet in eine malerische Umgebung, grenzt der Stadtteil im Osten an die idyllische Gemeinde Goldbach, im Westen an die geschäftige Innenstadt Aschaffenburg und im Süden an das Naherholungsgebiet Fasanerie. + Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie fußläufig bereits nach ca. 850 m. Einen Bäcker mit einem kleinen Lebensmittelsortiment befindet sich "um die Ecke". + In direkter Nähe gibt es zwei Haltestellen städtischer Buslinien, der Bahnhof von Aschaffenburg ist in 1,5 km zu erreichen. + Die Autobahn A3 erreichen Sie in etwa 3,5 km. + Die nächste Schule befindet sich in ungefähr 1 km Entfernung.

Objektnummer: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.1.2031. Endenergiebedarf beträgt 299.20 kWh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925. Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Objektnummer: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42 Aschaffenburg  
E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)